



TGRI

TG RENDA
IMOBILIÁRIA



**RELATÓRIO GERENCIAL
FII TG RENDA IMOBILIÁRIA**

JANEIRO - 2024

INFORMAÇÕES GERAIS

CNPJ: 44.625.657/0001-10

Início do Fundo: 13/04/2022

Classificação ANBIMA: Híbrido Gestão Ativa

Quantidade de Emissões: 2

Cotas Emitidas: 1.075.012

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Prazo de Duração: Indeterminado¹

Ambiente de negociação: Cetip - Fundos 21

Gestor: TG Core Asset

Administrador: XP Investimentos

Escriturador e Custodiante: Oliveira Trust

Auditor: Ernst & Young

Taxa de Administração: 1,5% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Divulgação de Rendimentos: Último dia útil

Pagamento de Rendimentos: 1º dia útil

¹Conforme item 7.7.1 do Regulamento.****Tributação:** Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa e/ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre eventuais ganhos com a venda da cota.

OBJETIVO DO FUNDO

O FII TG Renda Imobiliária tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio de investimentos, de acordo com a Política de Investimento definida em Regulamento, preponderantemente, em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros Imobiliários, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante a distribuição de lucros e o aumento do valor patrimonial das cotas. Para mais informações, acesse o Regulamento do Fundo ([clikando aqui](#)).

DESCRIÇÃO

Neste Relatório Gerencial, buscamos compilar o máximo de informações úteis, importantes e necessárias para bem embasar a tomada de decisão de cada investidor.

Entendemos e damos grande valor à diferença que a informação gera para a tomada de decisão em seus investimentos, de modo que estamos sempre em busca de ampliar a nossa transparência.

Agradecemos a confiança e ficamos à disposição pelo nosso canal de RI: ri@tgcore.com.br.



Resultados de Janeiro

No mês de janeiro o FII TG Renda Imobiliária distribuiu um rendimento de R\$ 0,15 por cota, o que correspondeu a um *dividend yield* de 1,47%, ou, em termos anualizados, de 19,09%. Nos últimos 12 meses foram distribuídos R\$ 1,34 por cota, o que corresponde a um *dividend yield* de 13,98%.

Desde a segunda oferta (finalizada em 06/06/2023), a cota sênior apresentou rentabilidade total de 11,15% ou CDI + 4,26% a.a.* Durante esse período, os cotistas seniores receberam R\$ 0,85 por cota de rendimento, e, além disso, a cota Sênior acumulou um resultado contábil de R\$ 0,23 por cota, montante que será distribuído ao longo dos próximos meses à medida que o Fundo venha a apresentar resultado caixa.

É importante destacar que a rentabilidade alvo da cota sênior, atualmente em CDI+2,5% a.a. (para mais detalhes veja a seção "Características do Fundo") é baseada no retorno total, ou seja, considera tanto a distribuição de dividendos quanto a variação da cota patrimonial. Assim, caso o rendimento do mês seja inferior ao retorno alvo somado ao retorno adicional (caso haja), haverá valorização da cota patrimonial da forma que o resultado total seja o retorno alvo somado ao retorno adicional do mês. Da mesma forma, caso o rendimento seja superior ao retorno alvo somado ao retorno adicional do mês, ou seja, o Fundo apresentou resultado caixa acima do retorno da cota sênior no mês (isso caso haja lucro contábil da cota sênior acumulado e ainda não distribuído, caso não haja, o rendimento será limitado ao resultado contábil do mês), haverá distribuição de rendimento acima do retorno alvo do mês e a cota patrimonial reduzirá, da forma que o retorno total no mês seja o retorno alvo acrescido ao retorno adicional daquele mês.

Rendimento do mês (R\$/cota sênior) 0,15	Rendimento 12 meses (R\$/cota sênior) 1,34	Número de Cotistas 1.920
Dividend Yield (DY) mês (cota sênior) 1,47% <small>DY Gross Up¹: 1,73%</small>	DY mês anualizado (cota sênior) 19,09% <small>DY Gross Up¹: 22,79%</small>	DY últimos 12 meses (cota sênior) 13,98% <small>DY Gross Up¹: 16,62%</small>
Patrimônio consolidado (R\$) 119,46 MM	Total Return cota sênior² 11,15% <small>CDI+4,26% a.a.*</small>	% do PL alocado em ativos alvo 92,46%

*Em dezembro de 2023 a cota Sênior recebeu um retorno adicional de R\$ 0,14 por cota devido ao atingimento do *benchmark* da cota Subordinada ocasionada pela reavaliação dos ativos de *equity*, conforme divulgado no relatório daquele mês (para ver com detalhes a mecânica do retorno adicional, veja a seção "Características do Fundo" deste relatório).

¹Os rendimentos do TG Renda Imobiliária são isentos de imposto de renda para pessoas físicas (nos termos da Lei nº 8.668/93). Dessa forma, ao avaliar o investimento no TGRI em comparação com outras opções sujeitas ao IR, é pertinente incorporar o impacto tributário (à alíquota de 15%) sobre o DY, a fim de estabelecer uma comparação equitativa entre as oportunidades de investimento.

²A partir da segunda emissão 06/06/2023.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)



CENÁRIO MACROECONÔMICO

O mês de janeiro foi marcado pelo ajuste nas expectativas quanto ao início de cortes dos juros nos Estados Unidos. Na sua primeira reunião do ano, realizada em 31/01/2024, o Federal Open Market Committee (FOMC), comitê responsável pelas decisões de política monetária ligado ao Banco Central norte-americano, decidiu por manter, pela 4ª vez consecutiva, o nível de juros da maior economia do mundo. Embora a manutenção já fosse amplamente esperada pelos agentes de mercado, o tom mais duro do comunicado praticamente acabou com as expectativas de 77% do mercado de um início de cortes em março. O discurso 'hawkish' acompanhou novos dados de crescimento econômico que demonstraram que a economia americana continua resiliente. Como exemplo, o PIB dos Estados Unidos expandiu 3,3% no quarto trimestre de 2023, em termos anualizados, bem acima das expectativas de 2,0%, e seguido por um aumento robusto de 4,9% no terceiro trimestre. Além disso, os dados de criação de novos empregos também seguem fortes, com 353 mil novas vagas em janeiro, sendo quase o dobro das expectativas, que eram de 180 mil. A preocupação do Federal Reserve (FED), Banco Central norte-americano, é que essa demonstração de força da atividade econômica se traduza em uma inflação mais resiliente.

No contexto nacional, o foco das atenções ficou na divulgação do resultado fiscal do ano de 2023, que registrou um déficit primário de R\$ 230,5 bilhões, o equivalente a 2,1% do PIB, sendo o segundo pior resultado da série histórica, perdendo apenas para o resultado de 2020, que foi afetado pelos efeitos da pandemia eclodida naquele ano. O resultado negativo de 2023 superou a projeção, que era de R\$ 177 bilhões. O déficit foi impulsionado pelo

pagamento de precatórios no valor total de R\$ 92,4 bilhões. Vale ponderar que esse influxo volumoso de recursos na economia pode gerar efeitos inflacionários pontuais no 1º trimestre do ano, o que já é refletido na expectativa de inflação para o mês de fevereiro, estimada em 0,75% pela Anbima. Em janeiro, o índice aferido foi de 0,42%, ligeiramente acima das expectativas de 0,38%, acumulando alta de 4,51% nos últimos 12 meses. Caso as expectativas para a inflação de fevereiro se realizem, a desinflação continuaria, com o acumulado dos últimos 12 meses reduzindo para 4,41%, devido ao elevado índice observado em fevereiro de 2023, que não será mais considerado no cálculo. Dessa forma, como as expectativas para a inflação continuam benignas, o Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central realizou o quinto corte consecutivo na taxa Selic nos últimos dias de janeiro, reduzindo os juros para 11,25% ao ano e, além disso, reafirmou a intenção de continuidade dos cortes de 50 bps para as próximas reuniões. A expectativa do mercado é de que o ciclo de afrouxamento monetário continue e que a taxa básica da economia brasileira termine o ano em 9,0% ao ano.

Ainda no âmbito doméstico, o Governo Federal anunciou o programa "Nova Indústria Brasil", que pretende destinar R\$ 300 bilhões em financiamentos e subsídios ao setor industrial até 2026. No entanto, em um primeiro momento, o mercado em geral não reagiu positivamente à notícia dado o risco de agravamento do quadro fiscal em um momento que a meta do Governo para 2024 de déficit zero já é vista com ceticismo pelo mercado.

Diante dos eventos do mês, o Ibovespa apresentou uma queda de 4,8%. Por outro lado, o IFIX,

impulsionado por mais um corte de juros no final do mês, registrou alta de 0,7% e acumulou alta de 18,2% nos últimos 12 meses.

Em resumo, apesar das incertezas do cenário macroeconômico externo, o cenário inflacionário brasileiro é benéfico e o Copom deve continuar cortando juros. Além disso, o FED continua estimando que ocorrerão 3 cortes de juros em 2024, o que, se concretizado, pode abrir espaço para mais cortes na Selic do que o atualmente esperado. Em decorrência disso, o cenário para os fundos imobiliários é positivo, já que juros mais baixos reduzem o custo de oportunidade que é ligado ao CDI, o que, conseqüentemente, estimula a economia, tanto no viés da demanda, com a maior acessibilidade ao crédito, quanto na oferta, com os empresários mais otimistas e possivelmente realizando mais investimentos na capacidade produtiva, e incentiva também os investidores a alocarem seus recursos em ativos de renda variável, como os FIs.

Como evento subsequente, no dia 1º de fevereiro, foi publicada, pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), a Resolução CMN 5.118. Essa resolução estabelece novas regras aplicáveis a emissões de títulos de crédito incentivados com isenção de imposto de renda, entre eles, os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). A principal alteração para os CRIs é na redução das possibilidades de lastro que podem ser usados para a emissão desses ativos. A nova resolução, por exemplo, proíbe que o CRI seja lastreado em títulos de dívida, como as debêntures, emitidos por companhias de capital aberto não relacionadas ao setor imobiliário, bem como operações com lastro no reembolso de gastos



[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

ligados a um imóvel (como os custos de obra ou reformas). Acreditamos que tal medida trará impactos para a disponibilidade de títulos no mercado, porém, não deverá gerar impacto para o TG Renda Imobiliária, visto que, para operações ligadas à estratégia de investimento do Fundo, ou seja, operações de crédito estruturado ligadas diretamente a empreendimentos imobiliários, os impactos serão mínimos.

Mais uma vez, agradecemos a confiança de todos os investidores.



MONITORAMENTO DE ATIVOS

Nesta seção, são apresentadas as atualizações em relação aos ativos do Fundo que se destacaram durante o mês. Para mais informações, ver seção "Detalhamento de Ativos".

Crédito

O Fundo possui em seu portfólio 21 operações de crédito imobiliário, divididas entre os segmentos de loteamento, incorporação e home equity. A estratégia de CRI permite que o Fundo mantenha um fluxo de distribuição no curto prazo à medida que os ativos de *equity* gerem resultados. Essa estratégia é importante para o fluxo de distribuição do Fundo tendo em vista que o tempo de maturação da classe de *equity* é mais longo.

Atualmente, o TG Renda Imobiliária possui em seu portfólio ativos com sólida saúde financeira, evidenciada por uma razão de fluxo mensal de 193%, uma razão de saldo devedor de 166%, um LTV inferior a 50%, além de obras e vendas registrando índices de conclusão e desempenho de 80% e 69%, respectivamente.

A razão de fluxo mensal, traça uma comparação entre os recebimentos mensais dos empreendimentos lastro das operações e a parcela a ser paga aos credores. Já a razão de saldo devedor, por sua vez, traça uma relação entre o valor presente dos recebíveis à taxa pactuada na operação e o seu saldo devedor. Ou seja, em média, os empreendimentos lastro da carteira de direitos creditórios do TGRA aferiram recebimentos mensais 1,9 vezes maiores que as parcelas pagas aos credores, enquanto o valor presente dos recebíveis mostrou-se, aproximadamente, 66% maior que o

saldo devedor. Em relação ao loan-to-value (LTV), a grosso modo, o indicador avalia a proporção entre o saldo devedor da dívida e o valor das garantias pactuadas na operação, não se limitando apenas ao valor presente dos recebíveis, mas considerando, também, por exemplo, imóveis em estoque com um deságio de 30%.

Por fim, em relação às movimentações, em janeiro, houve a venda do CRI Blue IV 3ª Série Subordinada, no valor de R\$ 5,84 milhões.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

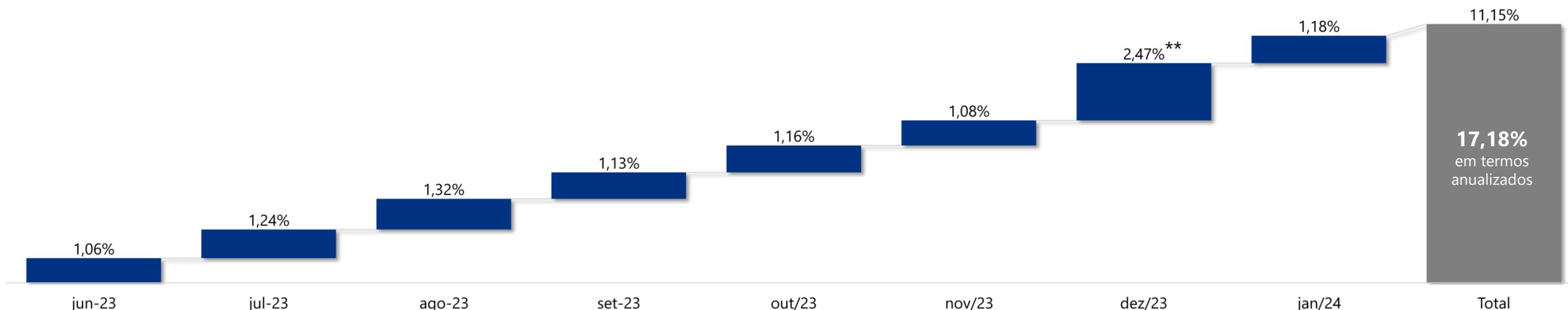
[ESG](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

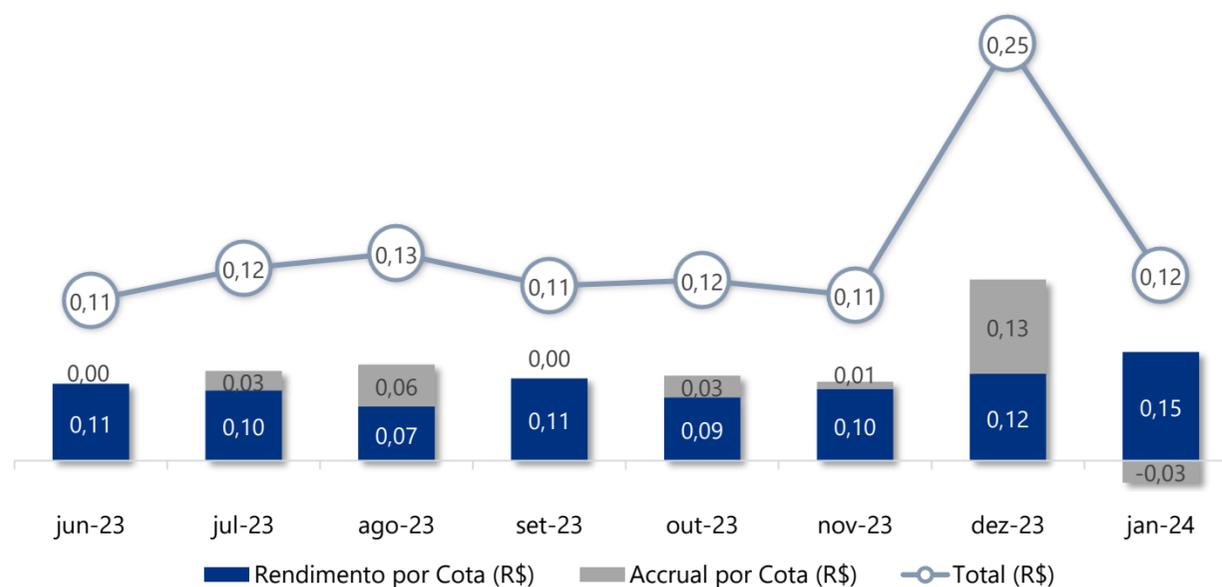
Retorno Total Acumulado*² Distribuição de Rendimentos + Valorização da Cota



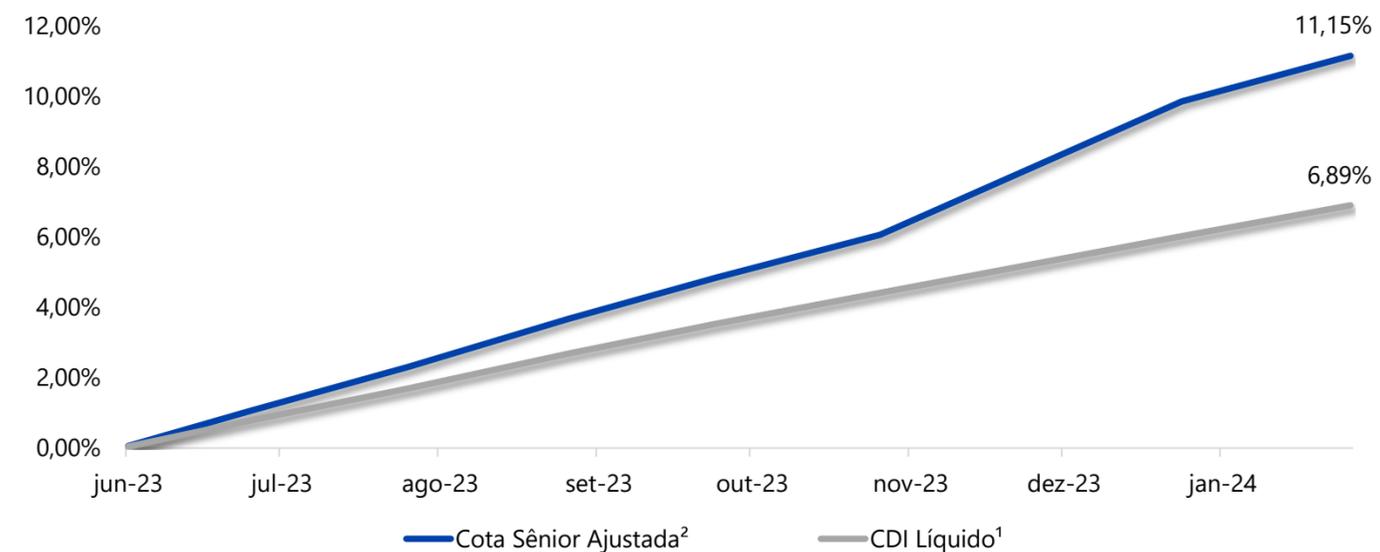
*A rentabilidade alvo da cota sênior é atrelada à variação da taxa Selic, conforme melhor descrito na sessão "Características do Fundo". Desse modo, até o mês de novembro, a rentabilidade alvo da cota sênior era de CDI + 2,00% a.a., e à partir de dezembro, dado a redução da taxa Selic para 11,75% a.a., a rentabilidade alvo da cota sênior passou a ser de CDI + 2,5% a.a.

** Em dezembro de 2023 a cota Sênior recebeu um retorno adicional de R\$ 0,14 por cota devido ao atingimento do *benchmark* da cota Subordinada ocasionada pela reavaliação dos ativos de *equity*, conforme divulgado no relatório daquele mês (para ver com detalhes a mecânica do retorno adicional, veja a seção "Características do Fundo" deste relatório).

Distribuição de Rendimentos e Valorização Patrimonial



Variação total acumulada vs CDI



¹ Considera uma alíquota de 15% de imposto.

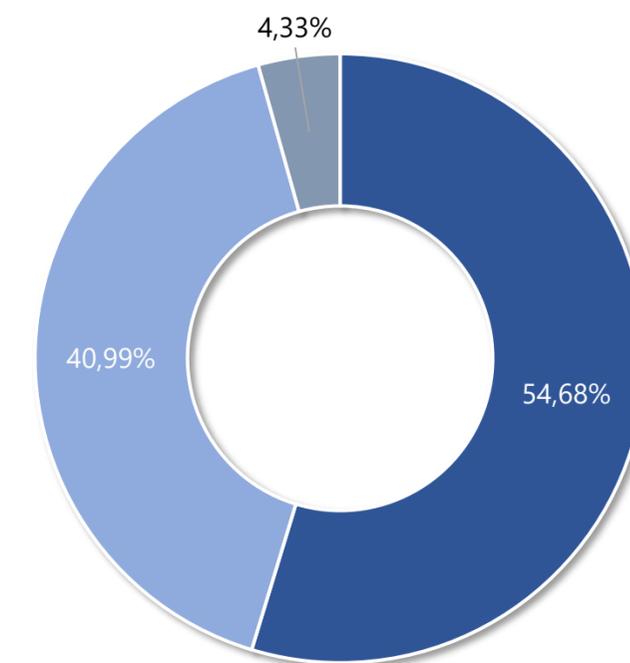
² Considera a variação da cota+distribuição de rendimentos após liquidação da segunda emissão 06/06/2023.

Resultados

Demonstrativo de Resultado	NOV-23	DEZ-23	JAN-24	2023-2	2024-1
1. Receitas	1.138.075	1.637.485	1.648.775	7.083.038	1.648.775
1.1. Crédito	726.467	891.388	675.769	4.282.927	675.769
1.2. Equity	281.620	708.817	901.587	1.116.547	901.587
1.2. Renda Fixa	129.988	37.279	71.419	1.683.563	71.419
2. Despesas	-142.550	-136.746	-136.482	-876.449	-136.482
2.1. Taxa de Administração	-21.723	-20.912	-20.912	-131.158	-20.912
2.2. Taxa de Gestão	-117.459	-111.896	-112.279	-693.746	-112.279
2.4. Outras Despesas ¹	-3.368	-3.938	-3.291	-51.544	-3.291
3. Resultado – Caixa	995.525	1.500.738	1.512.293	6.206.589	1.512.293
3.1. Resultado Caixa por cota	0,10	0,15	0,15	0,72	0,15
4. Rendimento Distribuído	995.525	1.207.735	1.509.669	5.957.258	1.509.669
4.1. Distribuição por cota	0,10	0,12	0,15	0,59	0,15
5. Accrual Cotas Sêniores	100.517	1.288.058	-287.136	2.548.616	-287.136
5.1. Accrual por Cota	0,01	0,13	-0,03	0,25	-0,03
6. Resultado Total Cota Sênior²	1.096.042	2.495.793	1.222.533	7.105.290	1.222.533
6.1. Resultado Total por Cota	0,11	0,25	0,12	0,84	0,12

Receitas por Tipologia

janeiro de 2024

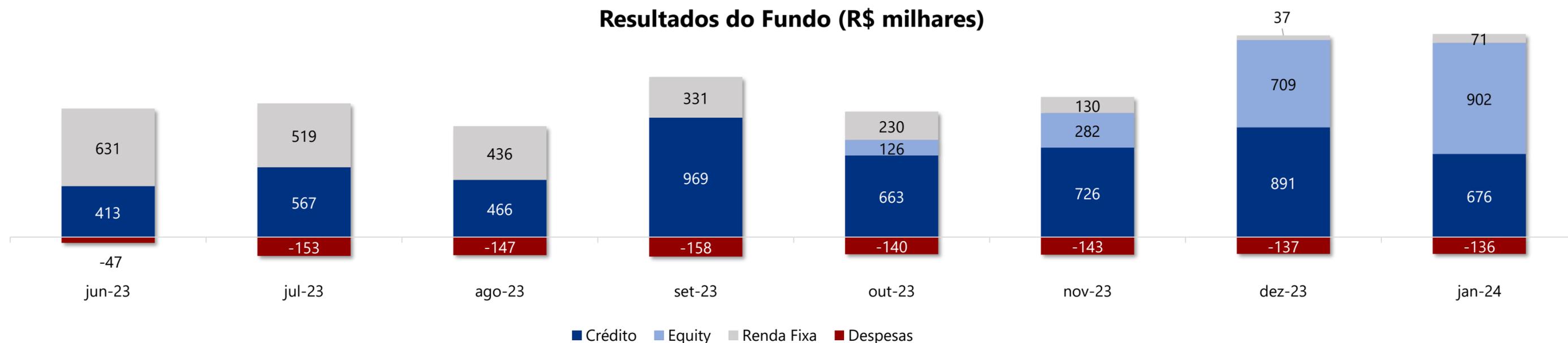


■ Equity ■ Crédito ■ Renda Fixa

¹Incluem: custódia, auditoria, impostos e outras despesas.

²Accrual + Distribuição.

Resultados do Fundo (R\$ milhares)



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

Portfólio Consolidado

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

Quantidade de Ativos

Total

30

Crédito

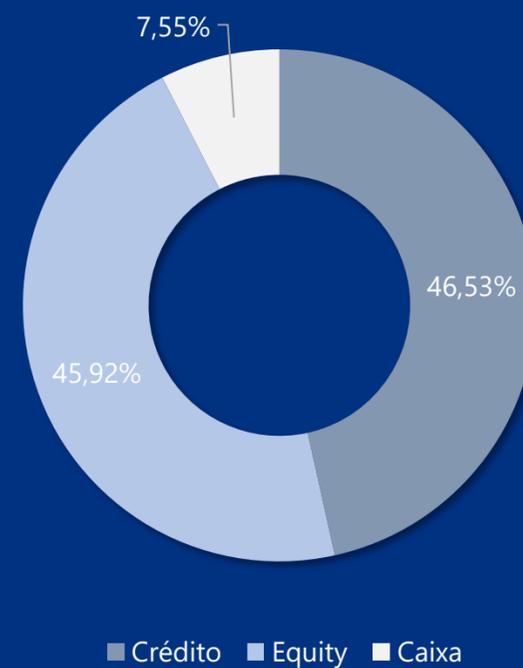
21

Equity

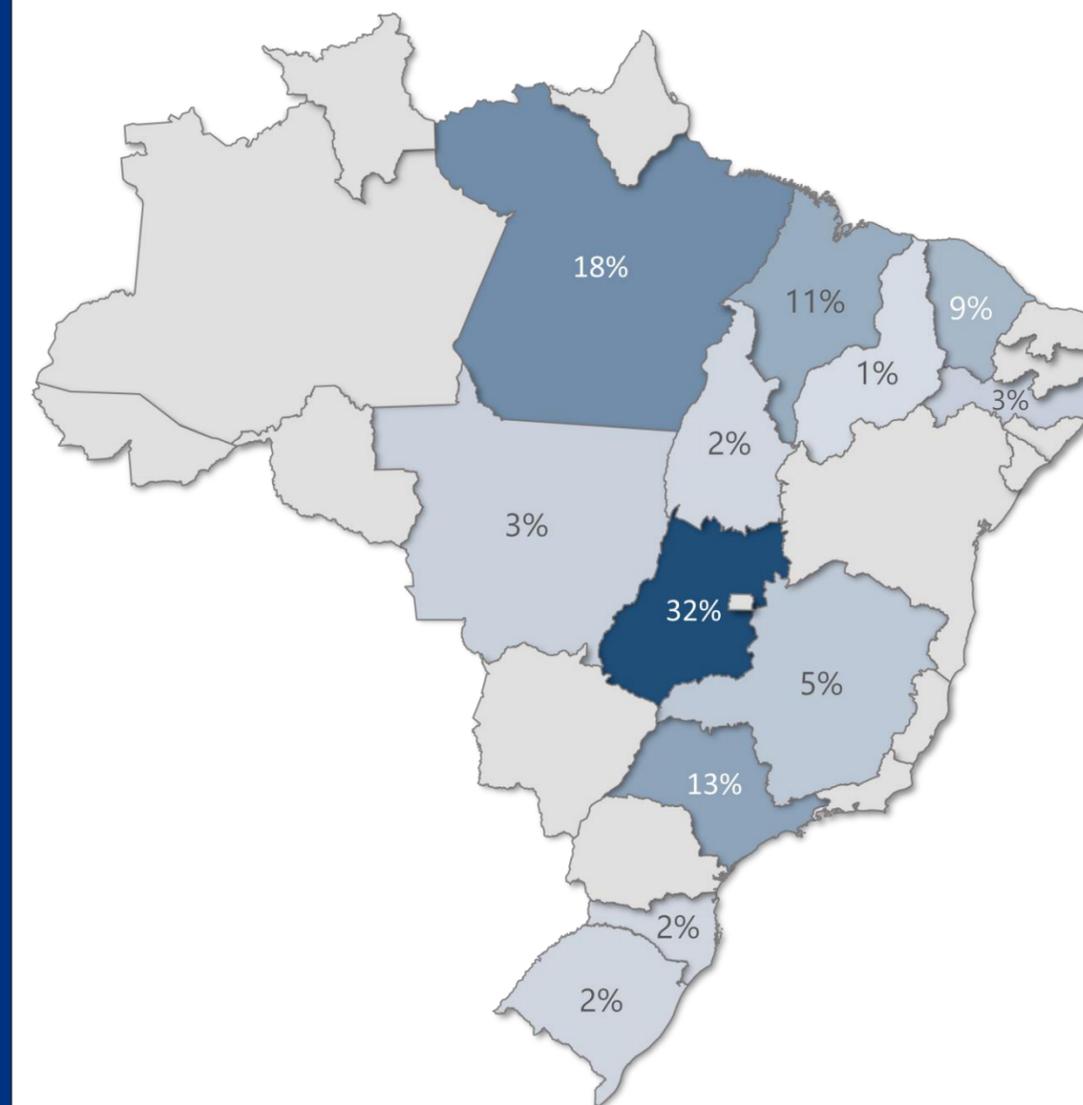
9

Loteamento: 8
Condomínio: 1

Distribuição do PL por Classe de Ativos



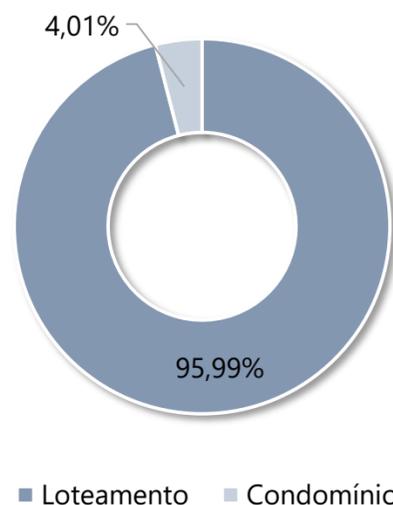
Diversificação Geográfica (% do PL)



Portfólio de Equity

O portfólio de *equity* do Fundo é composto por 8 loteamentos abertos e 1 condomínio fechado. Os empreendimentos ficam localizados em 4 estados e possuem um valor contábil de R\$ 54,86 milhões.

Distribuição da Carteira de Equity por Tipologia



Indicadores Consolidados da Carteira de Equity



Tipologia	TIR Real (a.m.)	Resultado Esperado (R\$)	Obras	Vendas
Loteamento	1,22%	127.175.908	67%	59%
Condomínio	2,64%	22.631.976	100%	84%

PORTFÓLIO

Portfólio de Crédito

O Fundo encerrou o mês com 23 séries de CRI, distribuídas em operações de loteamento, incorporação, multipropriedade e home equity. As operações são responsáveis por 46,53% do PL do TGRI, o que, em termos monetários, representa R\$ 54,53 milhões.

Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito

Taxa Real Média de Juros (a.a.)

12,39%
+ inflação

Razão de Fluxo Mensal

193%

Razão de Saldo Devedor

166%

Duration (anos)

2,85

LTV

48%

Obras

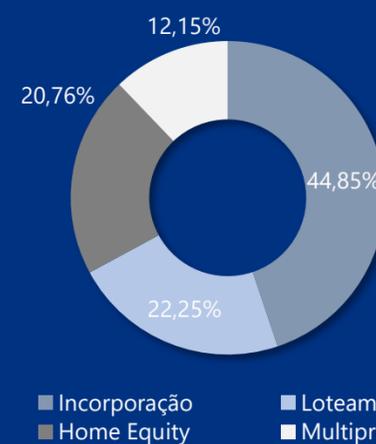
79%

Vendas

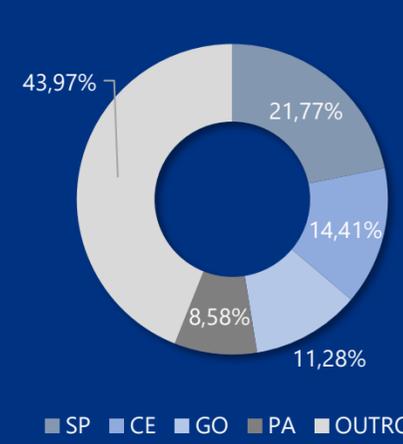
69%

Distribuição da Carteira de Crédito

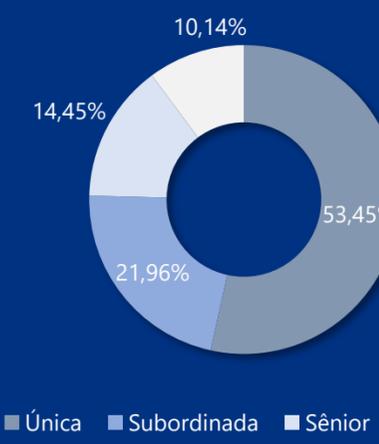
Por Tipologia



Por Localização



Por Classe



Por Indexador



ENTENDA O QUE É UM FUNDO “CETIPADO”

Frente à grande maioria dos FIs da indústria, o Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária possui como peculiaridades seu ambiente de negociação, que acontece através da Cetip (Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos Privados) e a sua estrutura de subordinação, melhor detalhada na página seguinte.

Em 2017 a Cetip se uniu à BM&FBovespa, formando a atual B3 (Brasil, Bolsa, Balcão). A Cetip é uma câmara de liquidação e custódia de títulos privados, sendo classificada como um mercado de balcão organizado e, uma das características que a diferencia do mercado de bolsa, é a forma de lançamento de ordens. Enquanto na bolsa os agentes apregoam suas ordens em um book de ofertas de compra e venda, na Cetip as negociações não dependem do casamento entre a melhor ordem de compra e a melhor ordem de venda, podendo ocorrer por livre negociação de preços entre a parte vendedora e a compradora.

Diante do exposto, e dada a liberdade de conclusão de um negócio a preços acordados entre vendedor e comprador, ao contrário do que ocorre com as cotas de FIs na bolsa, na Cetip o preço em que foi executada a última negociação do ativo não necessariamente se torna o preço do ativo. Em outras palavras, para o detentor de cotas de um FI negociado em bolsa, por exemplo, o valor de seu patrimônio neste ativo tem por base o valor da última negociação. Na Cetip, não necessariamente.

Os Fundos Imobiliários, bem como as ações, possuem valor contábil, calculado, grosso modo, pelo valor de seus ativos, subtraído do valor de seus passivos. A esse valor dá-se o nome de valor patrimonial e, o valor em que um determinado ativo negocia em mercado de bolsa, pode divergir significativamente de seu valor patrimonial, a depender de vários fatores como, por exemplo, fluxo comprador ou vendedor, cenário macroeconômico vigente, expectativas de resultado do ativo, entre outros.

A TG Core Asset entende que, por mais que as cotas de um fundo imobiliário focado em participações societárias para o desenvolvimento imobiliário devam refletir as expectativas para o setor, em consonância ao cenário macroeconômico vigente e prospectivo, os excessos do mercado de bolsa podem distorcer o valor do ativo, ainda mais quando se tem um lastro real imobiliário. Vejamos um exemplo hipotético: caso um vizinho de um imóvel de sua propriedade, seja um

apartamento ou um lote, venda a unidade com 30% de desconto, por quaisquer motivos, como necessidade de liquidez, por exemplo, não necessariamente o seu imóvel valerá 30% a menos em uma futura negociação.

Diante das distorções comumente observadas entre valor patrimonial e de negociação em bolsa, geralmente associados às complexidades de cenários econômicos e políticos, a TG Core Asset lançou o FI TG Renda Imobiliária com uma proposta diferente da indústria de fundos imobiliários. Além do Fundo possuir uma estrutura de subordinação, que proporciona maior segurança e estabilidade para o cotista sênior por possuir prioridade no recebimento do retorno da carteira, a liquidez das cotas é provida em mercado de balcão organizado (Cetip), intermediado pelo distribuidor das cotas do Fundo, pelo preço que representa o valor patrimonial do TGRI¹. Com isso, o TG Renda Imobiliária proporciona, ao cotista sênior, uma margem de segurança, tanto em relação à volatilidade do mercado secundário, quanto em relação à subordinação.

Conforme a legislação vigente, pessoas físicas que detenham volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa e/ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre eventuais ganhos com a venda da cota. A Cetip é um mercado de balcão organizado e, desta forma, os cotistas que se enquadrem nos critérios acima expostos, seguem com isenção sobre os rendimentos distribuídos.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)[RESUMO DO MÊS](#)[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)[DADOS GERENCIAIS](#)[PORTFÓLIO](#)[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)[ESG](#)[QUEM SOMOS](#)[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)[GLOSSÁRIO](#)

Principais Características do Fundo

1. Retorno Mínimo (Segurança e Estabilidade)

- Capital proprietário da Gestora (classe subordinada) garante, até o limite do seu patrimônio líquido, o **retorno mínimo** do cotista Sênior;

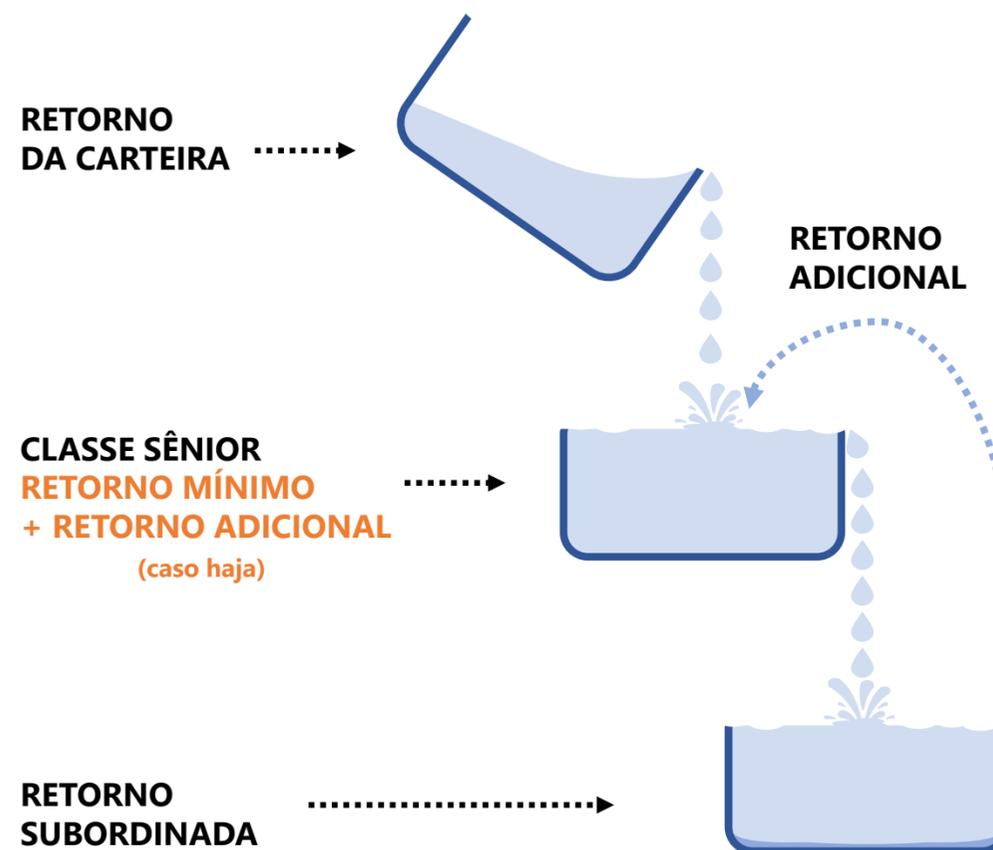
2. Retorno Adicional (Potencial)

- Cotista Sênior tem potencial de retorno adicional conforme performance da classe Subordinada: **20% da rentabilidade subordinada que exceder o benchmark* será direcionada à classe Sênior.**

3. Estabilidade da Cota Sênior

- Todas as despesas do Fundo são absorvidas pela classe Subordinada;
- Ao longo de cada mês a cota Sênior acrua o retorno mínimo somado ao retorno adicional (se houver) obtido no mês;
- No final do mês o retorno total é revertido em rendimento (limitado ao resultado caixa).

Estrutura do Fundo



Subordinação Alvo



■ Classe Subordinada (Garantia) ■ Classe Sênior

O TG Renda Imobiliária possui uma razão mínima de subordinação de 10% do Patrimônio Líquido, o que garante maior margem de segurança para a classe Sênior.

A rentabilidade da classe Sênior é variável conforme nível da taxa Selic, podendo ir de CDI + 2,00% ao ano até CDI + 4,00% ao ano, conforme tabela apresentada abaixo.

Retorno da Cota Sênior

Selic (a.a.)	Rentabilidade Alvo (a.a.)	Rentabilidade Alvo Nominal (a.a.)	% do CDI
12,00%	CDI + 2,00%	14,14%	118,81%
11,25%	CDI + 2,50%	13,93%	124,92%
10,00%	CDI + 2,50%	12,65%	127,75%
8,00%	CDI + 3,00%	11,14%	140,97%
6,00%	CDI + 3,50%	9,61%	162,82%
4,00%	CDI + 4,00%	8,06%	206,56%

Taxa Selic (% ao ano)	Spread (CDI +)
12,00% ou maior	2,00%
10,00% (inclusive) até 12,00% (exclusive)	2,50%
8,00% (inclusive) até 10,00% (exclusive)	3,00%
6,00% (inclusive) até 8,00% (exclusive)	3,50%
Até 6,00% (exclusive)	4,00%

*Benchmark da cota Subordinada de 20% a.a.

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ATIVOS DE CRÉDITO

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Sec.	Index.	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration	% Obras	% Vendas
1	Gran Paradiso	Campos do Jordão	SP	Multipropriedade	Virgo	IPCA	13,00%	Única	6,30%	7.387.905	198%	135%	63%	3,41	73%	48%
2	Torre Lumiar	Belém	PA	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	4,43%	5.189.373	n/a	146%	35%	2,90	64%	62%
3	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,00%	Sênior	3,88%	4.547.822	n/a	228%	27%	0,95	77%	55%
4	New York	Fortaleza	CE	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Subordinada	3,64%	4.265.531	n/a	113%	54%	0,94	77%	55%
5	Jacarandá	Aparecida de Goiânia	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	3,22%	3.775.068	216%	259%	30%	2,64	100%	98%
6	Massangano	Petrolina	PE	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	2,91%	3.407.739	175%	145%	43%	4,86	94%	87%
7	Blue IV	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Bari	IPCA	12,00%	Mezanino	2,73%	3.196.194	n/a	n/a	44%	3,18	n/a	n/a
8	Blue V	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	12,00%	Mezanino	2,41%	2.820.165	n/a	n/a	38%	3,38	n/a	n/a
9	Cumarú Golf	São Paulo	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	15,00%	Subordinada	2,28%	2.668.766	n/a	46%	85%	1,80	100%	80%
10	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	2,20%	2.576.931	135%	134%	51%	4,22	100%	84%
11	Yes	Jundiá	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,85%	2.168.169	n/a	149%	68%	2,86	80%	82%
12	Moov	Cuiabá	MT	Incorporação	Habitasec	IPCA	12,68%	Única	1,63%	1.909.688	n/a	156%	60%	3,38	47%	80%
13	Quaresmeira	Trindade	GO	Loteamento	Virgo	IPCA	11,00%	Sênior	1,62%	1.896.523	233%	225%	26%	3,47	100%	87%
14	FIX Laguna	Porto Nacional	TO	Loteamento	Fortesec	IPCA	9,15%	Sênior	1,41%	1.654.762	n/a	419%	19%	5,39	100%	76%
15	Green Life	Santo Amaro da Imperatriz	SC	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	1,37%	1.607.653	n/a	151%	61%	1,84	46%	45%
16	Torres de Paris	Nova Mutum	MT	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,98%	1.146.458	n/a	133%	71%	2,72	53%	83%
17	Buena Vista	Catalão	GO	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,90%	1.053.915	n/a	163%	63%	2,73	100%	86%
18	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	0,89%	1.038.915	n/a	150%	28%	2,73	54%	75%
19	Maluhia	Santo André	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,68%	Única	0,89%	1.038.033	n/a	137%	59%	1,64	99%	64%
20	Solaris Sul	Teresina	PI	Incorporação	Fortesec	IGP-M	10,00%	Sênior	0,51%	600.056	225%	265%	28%	1,98	100%	94%
21	Blue III	Pulverizado	Pulverizado	Home Equity	Travessia	IPCA	17,28%	Subordinada	0,50%	583.570	n/a	n/a	55%	3,29	n/a	n/a
	Total	-	-	-	-	-	12,39%	-	46,53%	54.533.236	193%	166%	48%	2,85	80%	69%

[ESG](#)
[QUEM SOMOS](#)
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)
[GLOSSÁRIO](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS

EQUITY – LOTEAMENTO

Nº	Empreendimento	Localização	UF	% PL	TIR (a.m.)	% Vendas	% PoC
22	Residencial Nova Iporá	Iporá	GO	12,82%	1,28%	46%	56%
23	Acrópole	Goiânia	GO	9,62%	1,32%	70%	98%
24	Vila das Flores	Itaituba	PA	8,00%	1,18%	99%	41%
25	Bosque Santa Inês	Santa Inês	MA	0,00%	1,27%	31%	30%
26	Esmeralda do Tapajós	Itaituba	PA	3,25%	1,00%	27%	42%
27	Jardim dos Ipês	Araporã	MG	3,61%	0,96%	48%	100%
28	Portal do Sol	Goiânia	GO	4,01%	2,64%	83%	100%
29	Quinta da Boa Vista	Pelotas	RS	1,79%	1,32%	31%	89%
30	Valle do Açai	Açailândia	MA	1,84%	1,11%	80%	100%
	Total	-	-	45,92%	1,32%	60%	69%

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)
[DADOS GERENCIAIS](#)
[PORTFÓLIO](#)
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)
[ESG](#)
[QUEM SOMOS](#)
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)
[GLOSSÁRIO](#)

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)
[DADOS GERENCIAIS](#)
[PORTFÓLIO](#)
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)
[ESG](#)
[QUEM SOMOS](#)
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)
[GLOSSÁRIO](#)

YES	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Jundiaí (SP) Vencimento: 22/03/2032 Série: 36ª (Única) IF: 22G0893940	Fundo de Reserva Alienação Fiduciária Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

NEW YORK	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Fortaleza (CE) Vencimento: 20/01/2026 Série: 298ª e 302ª (Sênior/Subordinada) IF: 21L0967455 / 21L0967496	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

VANGARDEN	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Uberlândia (MG) Vencimento: 20/06/2024 Série: 2ª (Sênior) IF: 23E1079719	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

TORRE LUMIAR	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Belém (PA) Vencimento: 20/06/2029 Série: 5ª (Única) IF: 22H1237617	Aval Fundo de Obras Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

JACARANDÁ	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Aparecida de Goiânia (GO) Vencimento: 15/02/2032 Série: 104ª (Única) IF: 20D0942992	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Fiança Fundo de Reserva Fundo de Obra Coobrigação Alienação Fiduciária das Quotas

MASSANGANO	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Petrolina (PE) Vencimento: 20/10/2031 Série: 3ª e 4ª (Única) IF: 22L0344525 / 22L0344564	Aval Fundo de Obras Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

BLUE V	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Home Equity Localização: Pulverizado Vencimento: 23/04/2027 Série: 2ª (Mezanino) IF: 23E2053027	Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

VILLA DI TRENTO	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Itú (SP) Vencimento: 24/11/2025 Série: 473ª e 474ª (Única) IF: 22D0002415 / 22D0002416	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Fundo de Despesas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)
[RESUMO DO MÊS](#)
[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)
[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)
[DADOS GERENCIAIS](#)
[PORTFÓLIO](#)
[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)
[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)
[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)
[ESG](#)
[QUEM SOMOS](#)
[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)
[GLOSSÁRIO](#)

 RELATÓRIO GERENCIAL
 JANEIRO/2024

CUMARU GOLF	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: São Paulo (SP) Vencimento: 22/03/2032 Série: 167ª (Subordinada) IF: 21A0607995	Aval Fundo de Reserva Fundo de Obra Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

GRAN PARADISO	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Multipropriedade Localização: Campos do Jordão (SP) Vencimento: 20/01/2026 Série: 4ª (Única) IF: 22I0248837	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

QUARESMEIRA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Trindade (GO) Vencimento: 20/06/2024 Série: 195ª (Sênior) IF: 21C0830878	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

FIX LAGUNA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Porto Nacional (TO) Vencimento: 20/06/2029 Série: 519ª (Sênior) IF: 21C0529621	Aval Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

MOOV	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Cuiabá (MT) Vencimento: 15/02/2032 Série: 1ª (Única) IF: 23E1202404	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

GREEN PARK	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Loteamento Localização: Bacabal (MA) Vencimento: 20/10/2031 Série: 2ª (Única) IF: 23B0330160	Aval Fundo de Reserva Fundo de Despesas Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

BUENA VISTA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Catalão (GO) Vencimento: 23/04/2027 Série: 448ª (Única) IF: 22D0059915	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

MALUHIA	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	Segmento: Incorporação Localização: Santo André (SP) Vencimento: 24/11/2025 Série: 2ª (Única) IF: 22I1290978	Aval Fundo de Obra Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Fundo de Despesas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

DETALHAMENTO DE ATIVOS - CRÉDITO

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

SOLARIS SUL	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	<p>Segmento: Incorporação</p> <p>Localização: Teresina (PI)</p> <p>Vencimento: 20/01/2026</p> <p>Série: 547ª (Sênior)</p> <p>IF: 21E0537593</p>	<p>Fiança</p> <p>Fundo de Reserva</p> <p>Alienação Fiduciária de Imóvel</p> <p>Alienação Fiduciária de Quotas</p> <p>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>

CRI BLUE III E IV	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	<p>Segmento: Home Equity</p> <p>Localização: Pulverizado</p> <p>Vencimento: 20/06/2029 e 25/03/2033</p> <p>Série: 2ª (Subordinada/Mezanino)</p> <p>IF: 22J0978864/22L1565004</p>	<p>Fundo de Reserva</p> <p>Alienação Fiduciária de Quotas</p> <p>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>

GREEN LIFE	DESCRIÇÃO	GARANTIAS
	<p>Segmento: Incorporação</p> <p>Localização: Santo Amaro da Impera. (SC)</p> <p>Vencimento: 21/01/2026</p> <p>Série: 2ª (Única)</p> <p>IF: 22I0351653</p>	<p>Aval</p> <p>Fundo de Reserva</p> <p>Fundo de Obra</p> <p>Fundo de Despesas</p> <p>Alienação Fiduciária de Imóvel</p> <p>Alienação Fiduciária de Quotas</p> <p>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</p>

DETALHAMENTO DE ATIVOS - EQUITY

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

ACRÓPOLE



Descrição

Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 1.175
Área vendável: 56.800 m²

JARDIM DOS IPÊS



Descrição

Localização: Araporã (MG)
Quant. de unidades: 1.122
Área vendável: 337.500 m²

RESIDÊNCIA NOVA IPORÁ



Descrição

Localização: Iporá (GO)
Quant. de unidades: 1.012
Área vendável: 180.490 m²

QUINTA DA BOA VISTA



Descrição

Localização: Pelotas (RS)
Quant. de unidades: 343
Área vendável: 85.922 m²

ESMERALDA DO TAPAJÓS



Descrição

Localização: Itaituba (PA)
Quant. de unidades: 1.350
Área vendável: 140.000 m²

PORTAL DO SOL



Descrição

Localização: Goiânia (GO)
Quant. de unidades: 1.280
Área vendável: 740.841 m²

VILA DAS FLORES



Descrição

Localização: Itaituba (PA)
Quant. de unidades: 622
Área vendável: 138.415 m²

VALLE DO AÇAÍ



Descrição

Localização: Açailândia (MA)
Quant. de unidades: 2.830
Área vendável: 559.150 m²

BOSQUE SANTA INÊS



Descrição

Localização: Santa Inês (MA)
Quant. de unidades: 1.071
Área vendável: 212.277 m²



ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Tese de Investimento

Como um FII de desenvolvimento, a principal atuação do TGRI é na integralização de ativos em fase de desenvolvimento, fornecendo expertise em governança e *funding* para desenvolvedores imobiliários regionais. Esses parceiros são peças cruciais para o sucesso dos empreendimentos, pois detêm o *know-how* sobre as atividades comerciais e imobiliárias de suas respectivas regiões de atuação.

Dessa forma, o FII TG Renda Imobiliária possui como estratégia principal o investimento em participações societárias (*equity*) em projetos de desenvolvimento residencial. Ou seja, o foco do Fundo é participar ativamente de todo o processo de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários como, por exemplo, loteamentos abertos, condomínios fechados, incorporações verticais e horizontais e projetos de multipropriedade. Além disso, o Fundo possui como estratégia complementar o investimento em ativos de outros segmentos, como, por exemplo, em crédito por meio de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

Ao se investir no mercado imobiliário, o fator localização se faz de extrema relevância, de modo que ter uma tese de alocação geográfica bem definida é fundamental para se obter bons resultados.

O TG Renda Imobiliária possui uma tese de alocação muito bem definida, focada na identificação de *clusters* regionais com dinâmicas próprias de crescimento econômico e, preferencialmente, ligadas ao agronegócio. Historicamente, regiões com as características elencadas mostram-se mais resilientes

e menos correlacionadas às transições de ciclos macroeconômicos. No Brasil, o Gestor entende que algumas regiões em específico se adequam às características apontadas, quais sejam: (i) a região do Matopiba (a nova fronteira agrícola do Brasil, composta por porções dos estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia); (ii) o Cinturão da Soja, com destaque ao estado do Mato Grosso; além (iii) da região que engloba o estado de Goiás, o Triângulo Mineiro e o interior paulista.

Outro motivo de focarmos nessas regiões é o fato do Brasil ser um país de extensões continentais e cada região possuir a sua particularidade com relação ao desenvolvimento e à comercialização de ativos imobiliários. Devido a essa complexidade, é natural que as grandes incorporadoras direcionem seus esforços em grandes centros urbanos, como, principalmente, nas metrópoles do eixo Rio-São Paulo. Com isso, a maior parte do mercado segue com baixa concorrência de grandes players, porém, possuem baixa assistência bancária e falta de governança (neste caso, o pequeno e médio empreendedor regional). Vale lembrar, ainda, do elevado déficit habitacional brasileiro, que, segundo um estudo realizado pelo banco JP Morgan em abril de 2018, era esperada demanda adicional de 1,5 milhão de residências por ano em todo Brasil. Tal carência é ainda mais intensificada quando é considerada a projeção de crescimento demográfico, que deve seguir em terreno positivo ao menos nas próximas duas décadas.

Diante desta realidade socioeconômica e devido a seu *ticket* médio, os loteamentos são a porta de entrada mais acessível para o sonho da casa própria.

Dessa forma, o TGRI atua, majoritariamente, no

desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais voltados à primeira moradia nessas regiões menos assistidas pelo mercado de capitais graças à estrutura da Trinus co. (holding controladora da TG Core Asset), que leva governança ao médio empreendedor e permite que este receba *funding* proveniente do TG Renda Imobiliária.

Portanto, há uma grande sinergia entre o Fundo e o empreendedor regional, dado que este entende muito bem da região em que atua e não precisa mais se preocupar com questões de governança como, por exemplo, contabilidade, auditoria, controladoria, entre outros. Na visão do Fundo, como esse mercado é tão grande e pouco atendido por grandes incorporadoras, abre espaço para encontrar diversas oportunidades de investimento em projetos com rentabilidade atraente ao investidor e assumindo riscos controlados devido ao controle e governança que a estrutura da Trinus oferece.

Importante também ressaltar que, atualmente, o Fundo possui um portfólio de ativos majoritariamente performados, ou seja, com obras e/ou vendas iniciadas, e, contando com a evolução contínua das obras, possibilita o reconhecimento do lucro contábil dos empreendimentos e, conseqüentemente, a distribuição de resultados mediante apuração de receitas advindas das carteiras (consulte "PoC" na seção "Glossário").

Nos próximos parágrafos, serão detalhadas as características principais das tipologias alvo de investimento do Fundo.



ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

Loteamento

Essa classe possui, além dos loteamentos abertos, outros tipos de ativos correlacionados, como: os condomínios fechados e aquisição de unidades imobiliárias finalizadas.

Os **loteamentos abertos e condomínios fechados** são áreas planejadas e desenvolvidas para posterior construção de moradias. Dessa forma, o desenvolvedor constrói a infraestrutura adequada (como vias de acesso pavimentadas, serviços públicos básicos como água e esgoto, áreas verdes e espaços comuns) para que os compradores dos lotes construam suas casas e tenham a conveniência de viver em uma comunidade.

Por meio da atuação do Fundo, há geração de emprego, renda, infraestrutura e habitação à população de regiões pouco assistidas pelo mercado de capitais. Em outras palavras, o Fundo: (i) à medida que financia o comprador final de unidades imobiliárias desassistido pelo sistema bancário tradicional, contribui para a democratização do acesso à moradia digna; (ii) assiste o médio empreendedor regional na execução dos projetos com capital (preponderantemente via participações societárias, *equity*, mas também via crédito) e com boas práticas de governança e gestão; e (iii) disponibiliza aos investidores uma opção alternativa aos produtos de investimento tradicionais, com distribuições mensais atrativas e isentas de imposto de renda. Outrossim, por ser o player financiador, o Fundo consegue definir e calibrar os juros a depender de fatores como, por exemplo, a conjuntura socioeconômica das regiões dos

empreendimentos, nível de atividade econômica regional à época da comercialização das unidades, público-alvo do empreendimento, entre outros, tornando a performance dos empreendimentos menos correlacionada com fatores macroeconômicos.

Essa tipologia, a qual é estratégia *core* do Fundo, possui fundamentos intrínsecos que a deixam com maior adaptabilidade às oscilações de indicadores econômicos, como: (i) déficit habitacional elevado; (ii) menor *ticket* médio do setor, o que resulta em efeito substituição (aumento da demanda em conjunturas inflacionárias ao setor imobiliário); (iii) o financiamento é feito à taxas calibradas pelo Fundo (credor), haja vista que tal tipologia possui oferta restrita de crédito bancário; e (iv) é característica do desenvolvimento residencial a existência de indexadores inflacionários nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias, dessa forma, a parcela mensal paga ao desenvolvedor é corrigida, normalmente, uma vez ao ano pela inflação, além disso, há também a valorização dos imóveis em estoque de acordo com o crescimento da região em que estão inseridos. No caso do TGRE, o Fundo possui exposição principal a regiões em estágio de adensamento urbano, que, desta forma, favorece a valorização das unidades em estoque.

A **aquisição de unidades imobiliárias finalizadas**, trata-se de estoque para venda ou unidades já vendidas com fluxo futuro a ser recebido, é uma estratégia que consiste na compra direta de imóveis por preços abaixo do mercado, os quais somente são viabilizados devido ao pagamento à vista no momento da aquisição de grandes quantidades de lotes (compra no atacado). Posteriormente, o Fundo

revende os lotes aos compradores finais (venda no varejo) com valores maiores que os de aquisição. Dessa forma, o Fundo consegue rentabilizar sua carteira de duas maneiras: (i) arbitragem entre os valores de compra à vista de grandes quantidades e venda individual a prazo; e (ii) através da cobrança de juros dos clientes no parcelamento do lote.

Crédito

Essa estratégia consiste no investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que apresentem, preponderantemente, risco pulverizado, isto é, cujos empreendimentos lastro possuam carteiras de recebíveis compostas por vários compradores de unidades imobiliárias, fazendo com que a probabilidade de materialização de eventos de risco de crédito seja reduzida. Da mesma forma que os ativos de *equity*, o TGRI também possui em sua carteira operações de crédito lastreadas em empreendimentos imobiliários de diversas tipologias, como loteamentos, incorporações residenciais, multipropriedades, e corporativo. No que tange às fases do desenvolvimento imobiliário, a maior exposição se dá em ativos em estágio avançado de obras e de vendas.

Em 2023, a Trinus.Co, holding da gestora de recursos TG Core Asset, continua realizando ações que fortalecem o compromisso com os princípios ambientais, sociais e de governança:

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

- Lançamento do programa Trinus Baby, dedicado a proporcionar **acolhimento e suporte para mães e pais**, principalmente no retorno da licença maternidade/paternidade.



Set



- Foi realizado o **Censo de Diversidade** com o intuito de mapear o contexto de diversidade e propor ações assertivas e aderentes à realidade da companhia.

- Aconteceu o Imersão 2023, principal evento de **alinhamento estratégico** sobre cultura, pessoas e competências.



Out

- **50 colaboradores voluntários** dedicaram 2 dias à construção de **4 moradias de emergência**, em uma iniciativa voltada para a melhoria da qualidade de vida das famílias residentes de uma comunidade localizada na região metropolitana de Goiânia (GO). A ação foi realizada em parceria com a **ONG Teto Brasil** e com a **Louly Caixe**.



- Foi realizada a **Semana da Segurança da Informação** para os colaboradores internos. A ação contou com diversos temas como fraudes digitais, inteligência artificial, engenharia social, entre outros.



Nov

O TGRI é um Fundo Híbrido com foco no desenvolvimento residencial e, por meio da sua tese, possibilita ao empreendedor imobiliário regional o acesso ao capital proveniente do mercado financeiro, que, historicamente, tende a concentrar investimentos no eixo Rio-São Paulo. Por meio desta abordagem, o Fundo participa ativamente da transformação do mercado habitacional e atua como promotor do desenvolvimento em todas as regiões do Brasil.

Enquanto gestora independente de fundos com capital de terceiros, a TG Core acredita que a integração do tema ESG é uma abordagem que promove a resiliência e o desempenho sustentável do portfólio. Além disso, contribui para a melhoria das taxas de risco e retorno para os cotistas, representando uma ferramenta altamente eficaz de fortalecimento do seu dever fiduciário.

É fundamental destacar que o compromisso com a agenda ESG representa uma jornada caracterizada pela constante busca por aperfeiçoamento e melhoria dos processos e práticas em toda a cadeia de valor.

Para que esta jornada alcance o sucesso desejado, é necessário envolver e engajar ativamente os stakeholders que integram o ciclo de desenvolvimento imobiliário.

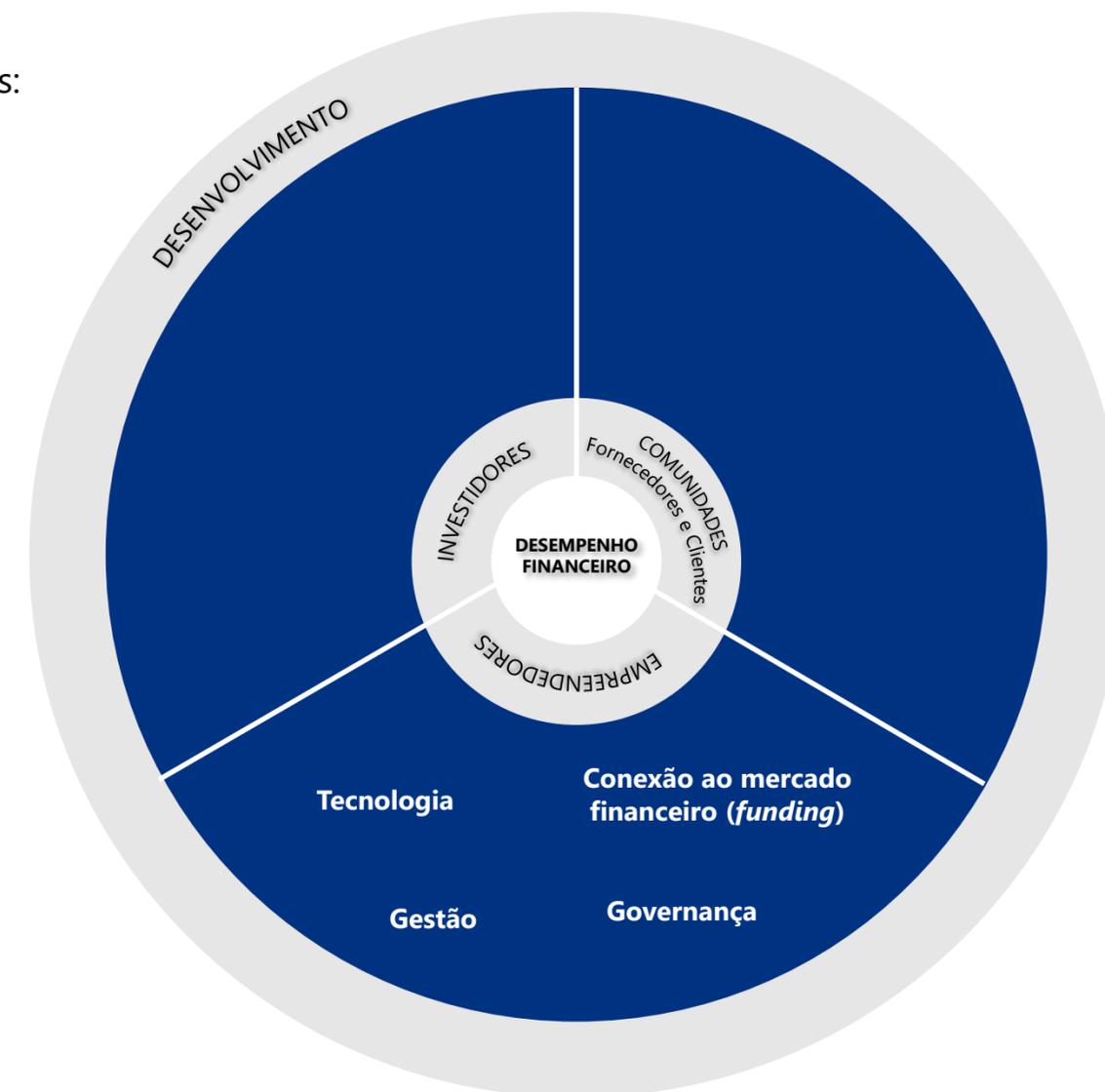
Dentro dessa cadeia de desenvolvimento, existem três principais *stakeholders* diretamente impactados:

- Investidores
- Comunidades (Fornecedores e Clientes)
- Empreendedores Regionais

Este relatório se concentrará nos empreendedores regionais, *stakeholders* que desempenham um papel crucial no êxito dos empreendimentos, tendo em vista que desenvolver empreendimentos imobiliários em todas as regiões de um país continental como o Brasil, conforme a tese de investimento do FII TG Ativo Real, demanda parcerias com empreendedores locais, exímios conhecedores das particularidades de suas regiões de atuação.

No segundo semestre de 2023, foi conduzida uma pesquisa abrangente a fim de compreender o perfil dos parceiros de *equity* imobiliário dos fundos geridos pela TG Core. Dos aspectos analisados, destacam-se:

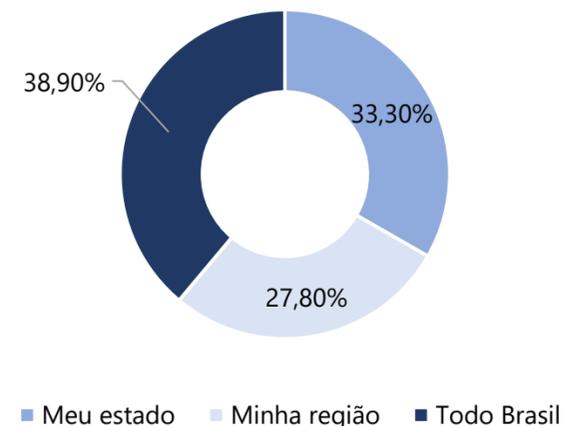
1. Local de atuação;
2. Drivers de comportamento.



1. Local de atuação

- Um terço dos empreendedores parceiros das participações societárias (ou "dos equities") investidos pela Gestora concentram suas atividades exclusivamente em seus estados de origem ou residência;
- Quase um terço atua em toda a sua região;
- Cerca de 39% abrangem o mercado nacional.

Local de atuação



"O que me move é fazer inovação nos empreendimentos, trazer uma moradia melhor para as pessoas, um lar melhor, uma habitação, um comércio, um teto mais sustentável e eficiente, com qualidades que o mercado ainda não viu."

Empreendedor parceiro em resposta à pesquisa realizada em agosto/2023.

2. Drivers de comportamento

Levantou-se os seus principais *drivers* de comportamento, ou seja, fatores, motivações ou influências que impulsionam ou moldam o modo como agem, tomam decisões ou conduzem suas ações. Os 7 *drivers* encontrados foram:

- Influência: capacidade do empreendedor conseguir influenciar o mercado imobiliário e a relação com sócios;
- Apetite de crescimento: garra do empreendedor de buscar a melhoria contínua para fortalecer seus processos internos, a fim de expandir seus negócios;
- Resiliência: a capacidade do empreendedor de superar adversidades, e adaptar-se a mudanças e ajustar suas estratégias conforme necessário;
- Generosidade: capacidade do empreendedor de auxiliar e ajudar os parceiros em sociedade, buscando a compreensão em conjunto, a fim de melhorar os processos;
- Maturidade: nível de desenvolvimento e competência alcançados pelo empreendedor. Reflete a capacidade do empreendedor de tomar decisões assertivas, gerenciar riscos, enfrentar desafios e alcançar sucesso nos negócios imobiliários;
- Conservadorismo: característica de ser mais cauteloso e analítico, costuma ser mais criterioso com os riscos assumidos em seus empreendimentos imobiliários;
- Bem-estar social: além dos interesses puramente relacionados ao negócio, o empreendedor também percebe valor no desenvolvimento urbano de certas regiões, trazendo um apelo social.

Os resultados revelam uma riqueza no perfil de comportamento dos sócios empreendedores, proporcionando uma visão abrangente das forças que orientam suas ações. A notável influência, apetite de crescimento e maturidade evidenciam uma busca constante por excelência e melhoria contínua e demonstram a capacidade do empreendedor de tomar decisões informadas e gerenciar riscos. A resiliência destaca-se como uma característica fundamental, refletindo a capacidade dos empreendedores de se adaptarem a desafios e mudanças, aspecto fundamental no cenário dinâmico do setor imobiliário. A generosidade e a busca pelo bem-estar social revelam uma consciência mais ampla, para além dos interesses comerciais, trazendo uma abordagem mais holística para os empreendimentos.

Notavelmente, esses resultados estão alinhados com princípios ESG, indicando que os empreendedores valorizam não apenas o sucesso comercial, mas também a responsabilidade socioambiental.

[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)

A Trinus, comprometida com a constante melhoria da relação com o empreendedor, tem implementado uma série de iniciativas centradas na integração de tecnologias, que visam otimizar a experiência do parceiro empreendedor em todas as fases do ciclo do desenvolvimento imobiliário:

- ❑ Evolução do Portal do Empreendedor para o conceito de Plataforma *Software as a Service* (SaaS) com a digitalização de todos os serviços em uma ótima experiência com troca de dados e componentes entre os módulos da plataforma;
- ❑ Criação da Central de Atendimento B2B, um *omnichannel* centralizador de demandas dos empreendedores parceiros com objetivo de redução de tempo de resposta, assertividade nas soluções e clareza de status de serviços. O projeto vem superando expectativas e é um ganha-ganha para todos pela agilidade na execução de serviços que ajudam os empreendimentos a prosperarem. Alguns números do projeto:

1000
atendimentos

77 empresas
usando a Central

86% de taxa de
resolutividade
no 1º contato

- ❑ Importação de dados automaticamente de diferentes ERPs* dos parceiros, visando ter dados mais seguros, corretos e de forma mais rápida. Essa iniciativa busca impulsionar a eficiência, acelerar o processo e garantir a confiabilidade dos dados.

Dessa forma, a estrutura da holding se consolida cada vez mais como uma poderosa ferramenta de aproximação entre gestor e ativo investido, além de ser pilar fundamental para a construção de uma cultura de responsabilidade e transparência, visando maximizar os resultados e proteger os interesses dos investidores.



“É um segmento [...] que cumpre uma função social... dá oportunidade de alguém comprar um imóvel regularizado com água, esgoto e infraestrutura.”

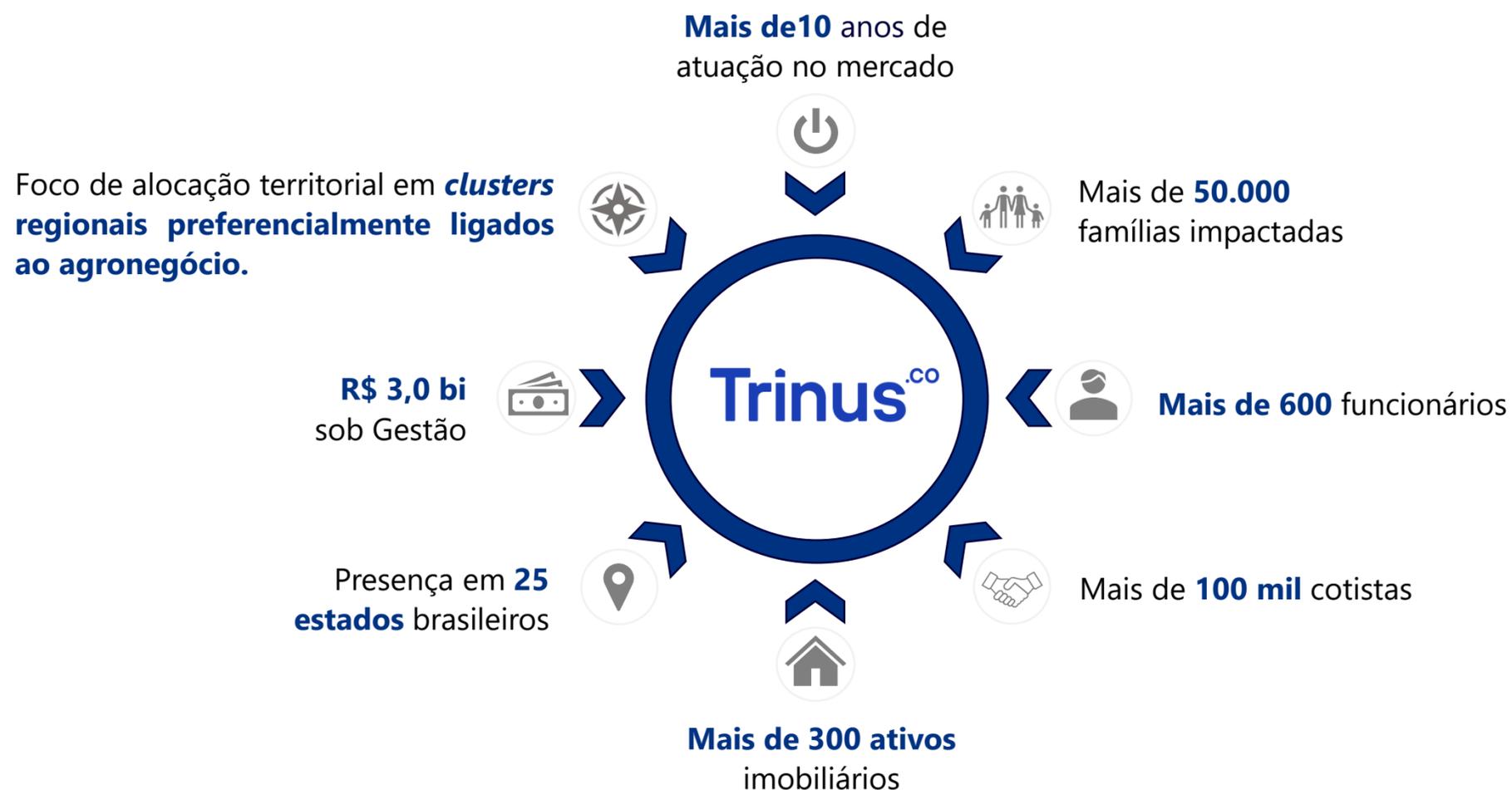
Empreendedor parceiro em resposta à pesquisa realizada em agosto/2023.

QUEM SOMOS

Fundada em 2013, a TG Core Asset é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, a Gestora é responsável pelo FII TG Ativo Real (TGAR11), o maior fundo de desenvolvimento imobiliário do Brasil, que, em conjunto com os demais FIIs geridos pela TG Core, oferece aos investidores opções alternativas e com boas perspectivas de retorno dentre os produtos de investimento tradicionais.

A Gestora faz parte da holding Trinus.Co, que atua no fornecimento de serviços financeiros e imobiliários utilizando tecnologia para potencializar seus parceiros. A Trinus atua em parceria com loteadoras e incorporadoras localizadas em todo o país, fornecendo acesso a capital e boas práticas de governança e gestão. Esse apoio é fundamental para auxiliar empreendedores imobiliários regionais em seus negócios, promovendo o desenvolvimento econômico e social de regiões pouco assistidas pelo mercado de capitais.

Dessa forma, graças ao recurso proveniente dos investidores de fundos imobiliários, a Trinus contribui para geração de empregos, renda, infraestrutura e habitação nessas regiões.



Para mais informações, [acesse nosso site.](#)



[INFORMAÇÕES GERAIS](#)

[RESUMO DO MÊS](#)

[CENÁRIO MACROECONÔMICO](#)

[MONITORAMENTO DE ATIVOS](#)

[DADOS GERENCIAIS](#)

[PORTFÓLIO](#)

[CARACTERÍSTICAS DO FUNDO](#)

[DETALHAMENTO DE ATIVOS](#)

[ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO](#)

[ESG](#)

[QUEM SOMOS](#)

[CONHEÇA NOSSOS FUNDOS](#)

[GLOSSÁRIO](#)



Patrimônio Líquido: R\$ 45 milhões

Tese de Investimento: Renda Fixa

Público-Alvo: Investidores em Geral

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 0,35% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação ANBIMA: Renda Fixa



Patrimônio Líquido: R\$ 146 milhões

Tese de Investimento: Crédito Imobiliário

Público-Alvo: Investidores Qualificados

Distribuição: Plataformas

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: Não há

Classificação: FIDC



Valor Patrimonial: R\$ 2.365 milhões

Tese de Investimento: Desenvolvimento Imobiliário

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: B3

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: 30% do que exceder 100% CDI

Classificação ANBIMA: Híbrido



Valor Patrimonial: R\$ 959 milhões

Tese de Investimento: Ativos Imobiliários

Público-Alvo: Investidores em Geral

Negociação: Cetip Fundos 21

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

Taxa de Performance: 30% do que exceder CDI + 1% a.a.

Classificação ANBIMA: Híbrido

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

ESG

QUEM SOMOS

CONHEÇA NOSSOS FUNDOS

GLOSSÁRIO

IPCA:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo IBGE, e que representa a medida oficial da inflação brasileira.	LTV:	Loan to Value: Representa quanto a operação tem de saldo devedor frente ao valor total das garantias pactuadas, na qual LTV = $\frac{SDL}{(VPe + (VPi + VGV \text{ do estoque}) * 0,7)}$ Saldo Devedor Líquido (SDL): Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva. Valor Presente dos Elegíveis (VPe): Somatório do fluxo dos contratos elegíveis trazidos à valor presente. Valor presente dos inelegíveis (VPi): Somatório do fluxo dos contratos inelegíveis trazidos à valor presente.
B3:	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.		
CDI:	Certificado de Depósito Interbancário.	Pipeline:	Lista de ativos sob análise para que, cumpridas todas as etapas de due diligence, possam ser alvo de investimento pelo Fundo.
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.	PL:	Patrimônio Líquido.
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota no período base).	PMT:	Abreviação do inglês, <i>payment</i> , representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).
Duration:	Prazo médio de vencimento de um título ponderado pela distribuição do fluxo de recebíveis no tempo.	PoC:	Sigla em inglês para <i>Percentage of Completion</i> , método contábil para o reconhecimento de receitas à medida que ocorrem os desembolsos necessários à execução das obras. Visa corrigir as distorções contábeis inerentes a empreendimentos imobiliários em que, geralmente, o início das vendas dá-se anteriormente aos desembolsos para o desenvolvimento.
D+:	Quantidade de dias para concretização do fato, onde D é o dia do fato gerador.	Razão de Fluxo Mensal:	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
Equity:	Para o significado atribuído neste relatório, modalidade de investimento caracterizada por uma relação de sociedade empenhada pelo Fundo junto ao ativo investido.	Razão de Saldo Devedor:	Valor presente dos recebíveis do ativo lastro da operação, adicionado do valor de liquidação das garantias ilíquidas pactuadas, dividido pelo saldo devedor da operação.
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.	Recebíveis Imobiliários:	Unidades imobiliárias diretamente detidas pelo Fundo, sem ser por meio de participações societárias.
IGP-M:	Índice Geral de Preços – Mercado. Medida alternativa da taxa de inflação calculada pela Fundação Getúlio Vargas.	VGV:	Valor Geral de Vendas.
CETIP:	Abreviação de Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos Privados, é uma entidade privada que integra o mercado brasileiro, oferecendo serviços de registro, negociação e liquidação de ativos.	Yield Gross-up:	<i>Dividend Yield</i> acrescido da tributação à qual é isento, para termos de comparação com demais investimentos tributados. Utiliza-se como base a tributação mínima, de 15%.

DISCLAIMER

Este material tem caráter meramente informativo. Nenhuma garantia, expressa ou implícita, pode ser fornecida com relação à exatidão, completude ou segurança dos materiais, inclusive em suas referências aos valores mobiliários e demais assuntos neles contidos.

Os materiais disponibilizados não devem ser considerados pelos receptores como substitutos ao exercício dos seus próprios julgamentos e não suprem a necessidade de consulta a profissionais devidamente qualificados, que deverão levar em consideração suas necessidades e objetivos específicos ao assessorá-los.

Quaisquer dados, informações e/ou opiniões estão sujeitas a mudanças, sem necessidade de notificação prévia aos usuários, e podem diferir ou ser contrárias a opiniões expressadas por outras pessoas, áreas ou dentro da própria TG Core Asset, como resultado de diferentes análises, critérios e interpretação.

As referências contidas neste material são fornecidas somente a título de informação. Nenhuma das informações apresentadas devem ser interpretadas como proposta, oferta ou recomendação de compra ou venda de quaisquer produtos e/ou serviços de investimento, nem como a realização de qualquer ato jurídico, independentemente da sua natureza.

Rentabilidades passadas não representam garantia de performance futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimentos não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. O Retorno Alvo não deve ser considerado como promessa ou garantia de rentabilidade. Leia o Material de Divulgação e o Regulamento do Fundo antes de investir.

A TG Core é uma empresa que atua na gestão de Fundos de Investimento. Devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteira de títulos e valores mobiliários nos termos do ato declaratório nº 13.148 de 11 de julho de 2013.

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS



Signatory of:





TGRI
TG RENDA
IMOBILIÁRIA

SÃO PAULO

Rua Helena, Nº 260, Ap. 13
São Paulo - SP - 04538-13
11 2394-9428

GOIÂNIA

Rua 72, Nº 325
Ed. Trend Office Home, 19º andar
Jardim Goiás, Goiânia - GO - 74805-480
62 3773-1500

ri@tgcore.com.br
[somotrinius](https://www.somotrinius.com.br)
[tgcore.com.br](https://www.tgcore.com.br)
[youtube/TrinusCo](https://www.youtube.com/TrinusCo)